COMMISSIONE PARLAMENTARE DI INCHIESTA SUGLI EFFETTI ECONOMICI E SOCIALI DERIVANTI DALLA TRANSIZIONE DEMOGRAFICA IN ATTO

RESOCONTO STENOGRAFICO

AUDIZIONE

38.

SEDUTA DI MARTEDÌ 14 APRILE 2026

PRESIDENZA DELLA PRESIDENTE **ELENA BONETTI**

INDICE

PAG.

Sulla pubblicità dei lavori:

Bonetti Elena, *presidente* 3

Audizione di rappresentanti dell'Istituto Nazionale di Architettura:

Bonetti Elena, *presidente* 3, 9, 10, 11

Di Leo Giovanni, *coordinatore della commissione legislativa dell'Istituto Nazionale di Architettura* 3, 6, 10

PAG.

Orofino Francesco, *componente del Comitato dei saggi dell'Istituto Nazionale di Architettura* 4, 10

Porta Fabio (PD-IDP) 9

ALLEGATO: Memoria presentata dagli architetti Giovanni Di Leo e Francesco Orofino 12

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DELLA PRESIDENTE ELENA BONETTI

La seduta comincia alle 11.10.

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che, se non vi sono obiezioni, la pubblicità dei lavori della presente audizione sarà assicurata anche tramite l'impianto audiovisivo a circuito chiuso e la trasmissione in diretta sulla *web-tv* della Camera dei deputati.

Non essendovi obiezioni, dispongo l'attivazione dell'impianto.

Audizione di rappresentanti dell'Istituto Nazionale di Architettura.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione di rappresentanti dell'Istituto Nazionale di Architettura (IN/ARCH).

Sono presenti l'architetto Giovanni Di Leo, coordinatore della commissione legislativa, e l'architetto Francesco Orofino, componente del Comitato dei saggi, accompagnati dall'architetto Beatrice Fumarola, coordinatrice nazionale.

L'Istituto Nazionale di Architettura ha presentato una memoria preliminare relativa ai contenuti della presente audizione, che è stata trasmessa ai commissari e che sarà pubblicata, se gli auditi concordano, con eventuali integrazioni, in allegato al resoconto stenografico della seduta stessa.

Ringrazio davvero di cuore gli architetti Di Leo e Orofino, nonché tutto l'Istituto, per la disponibilità a partecipare ai lavori della nostra Commissione.

Do loro la parola per la relazione, al termine della quale potranno intervenire i commissari che lo richiedano per domande o osservazioni. Dopodiché, se ci sarà tempo, vi ridarò la parola per un'eventuale replica o risposta.

GIOVANNI DI LEO, *coordinatore della commissione legislativa dell'Istituto Nazionale di Architettura*. Grazie, presidente.

Ringrazio la presidente e la Commissione per questo invito all'audizione su un tema particolarmente interessante per l'Istituto Nazionale di Architettura. La missione dell'IN/ARCH è promuovere la qualità dell'architettura come bene di interesse pubblico, esito di un processo culturale e tecnico capace di rispondere ai bisogni evolutivi della società.

In questo senso, la transizione demografica rappresenta oggi uno dei principali fattori di ridefinizione dell'ambiente costruito e delle politiche urbane. L'invecchiamento della popolazione, la riduzione e la frammentazione dei nuclei familiari, l'aumento della mobilità studentesca e lavorativa, i fenomeni migratori e l'emergere di nuove vulnerabilità sociali determinano una domanda abitativa sempre più diversificata. Tali trasformazioni richiedono un superamento dei modelli insediativi tradizionali e l'elaborazione di soluzioni flessibili, inclusive e sostenibili.

In questa prospettiva, l'ambiente costruito deve essere inteso come infrastruttura sociale attiva, capace di incidere sui processi di inclusione, sull'accesso ai servizi, sulla qualità della vita e sulla coesione delle comunità. Le reti territoriali, materiali e immateriali, assumono un ruolo decisivo nel garantire equità e accessibilità, contrastando fenomeni di marginalizzazione e squilibrio.

Per il prossimo triennio di attività IN/ARCH ha individuato una linea strategica che pone al centro il tema dell'abitare nelle sue forme più contemporanee, interpretandole come componenti integrate del più ampio diritto alla città. In tale quadro, la rigene-

razione urbana costituisce il principale ambito di intervento, inteso non solo come recupero fisico del patrimonio esistente, ma come ripensamento complessivo delle funzioni urbane, delle densità e delle relazioni economiche e sociali.

Passo la parola a Francesco Orofino e la riprenderò dopo per un *focus* sulle attività specifiche di IN/ARCH.

FRANCESCO OROFINO, *componente del Comitato dei saggi dell'Istituto Nazionale di Architettura*. Grazie, presidente.

Anch'io mi associo al ringraziamento per questo invito. L'IN/ARCH sta lavorando ormai da tempo su questa considerazione, cioè che la transizione demografica in atto nel nostro Paese e in Europa, la contrazione demografica in atto, oltre ad avere degli effetti, che tutti conosciamo, sul piano economico e sociale, non può non avere anche effetti sulla conformazione fisica dei nostri ambienti di vita, sull'assetto delle nostre città e dei nostri territori.

D'altra parte, i fenomeni demografici hanno sempre avuto una forte influenza sulla conformazione dei territori. Pensiamo, per esempio, al *boom* edilizio del secolo scorso, degli anni Settanta e Ottanta, conseguenza del *boom* demografico degli anni Sessanta, oppure ai fenomeni di migrazione interna tra il nostro Mezzogiorno e le grandi città del nord industriali, quanto hanno modificato l'aspetto fisico di queste città, la nascita delle periferie, dei quartieri dormitori.

Oggi ci troviamo in una situazione particolarmente diversa, ci troviamo in una fase di contrazione della popolazione e ci interroghiamo su come questo potrà avere un'influenza sia sui sistemi di governo del territorio sia sulle strategie di trasformazione delle nostre città, dei nostri borghi e dei nostri territori.

Nel caso italiano, come sappiamo, la transizione demografica assume un carattere particolarmente incisivo, perché combina almeno tre dinamiche tra loro convergenti: il calo della popolazione, il rapido invecchiamento della struttura per età e il ruolo crescente delle migrazioni, che compensano solo in parte la diminuzione dei residenti. Questi tre fattori intrecciati modificano la domanda di abitazioni, la geografia dei bisogni, l'uso del patrimonio edilizio costruito e modificano in profondità la sostenibilità dei modelli tradizionali di pianificazione.

In particolare, la questione abitativa in questo contesto non può essere più affrontata solo come un problema quantitativo: diventa, piuttosto, un problema di adeguatezza, di localizzazione, di accessibilità, di prossimità ai servizi, di qualità energetica, di sostenibilità economica, di capacità del patrimonio edilizio esistente di adattarsi a una società che cambia.

La nostra tesi di fondo intende sostenere questo concetto di base: di fronte alla transizione demografica è necessario passare da politiche e strumenti di governo del territorio costruiti intorno al paradigma della crescita a politiche e progetti orientati all'adattamento. Se pensiamo che la legge fondamentale della pianificazione in Italia è quella del 1942, impostata su un modello di governo che lavorava sull'idea della crescita, oggi questo strumento si dimostra particolarmente inefficace a governare i fenomeni di contrazione.

La transizione demografica in Italia mostra con evidenza quanto sia forte l'intreccio tra la struttura della popolazione e la trasformazione dei modi di abitare. Al 1° gennaio 2025, il 24,7 per cento dei residenti risultava avere più di 65 anni di età; la popolazione straniera residente era stimata intorno al 9,2 per cento del totale; sappiamo che in prospettiva le previsioni demografiche indicano che entro il 2050 avremo ancora un incremento della quota dei residenti *over* 65, che raggiungerà quasi il 35 per cento, con una crescita delle persone anziane sole e una riduzione della popolazione in età attiva.

Sul versante abitativo l'Italia presenta un quadro che può essere descritto come un vero e proprio paradosso: abbiamo un patrimonio edilizio vasto, ma che molto spesso risulta poco utilizzabile o poco coerente con i nuovi bisogni sociali e con la trasformazione demografica del Paese. Questo si riflette anche sul quadro europeo, che conferma che la crisi abitativa non riguarda solo o tanto la scarsità di offerta, ma anche la sua inadeguatezza rispetto ai bisogni contemporanei.

Una serie di dati ci dicono che stiamo vivendo, in questa fase di transizione demo-

grafica, una contraddizione: abbiamo ampie porzioni di *stock* abitativo non utilizzato, contemporaneamente costi sempre crescenti rispetto al bene casa e un fabbisogno abitativo che, però, non viene soddisfatto.

Nel Piano europeo per l'alloggio accessibile di dicembre 2025, la Commissione europea parla di una crisi abitativa che è anche una crisi sociale e stima un fabbisogno che supera i 2 milioni di case l'anno nell'Unione europea, circa 650 mila in più rispetto alla produzione attuale.

Da questo punto di vista, quindi, la nostra riflessione si concentra sul fatto che il nodo non è più soltanto costruire di più, ma anche adottare politiche di gestione del territorio che consentano con grande flessibilità di adattare meglio, di riusare in modo più efficace, di rendere abitabile e accessibile lo *stock* edilizio esistente, coordinando in tal senso politiche abitative, sanitarie, sociali, urbane e territoriali.

In Italia, in particolare, abbiamo una conformazione della proprietà delle case unica in Europa: quasi tre quarti delle famiglie italiane vivono in una casa di proprietà e meno di un quinto in affitto. Questo, di fatto, rispetto ai fenomeni di trasformazione della transizione demografica, produce rigidità in un contesto di invecchiamento, di mobilità ridotta, di famiglie sempre più piccole, di migrazioni e trasformazioni del lavoro, in un mercato che si sta dimostrando molto poco dinamico sul fronte della locazione e che, quindi, rende più difficile rispondere ai nuovi bisogni di accesso, di temporaneità, di transizione abitativa e di flessibilità territoriale.

Nel 2023 il 33,3 per cento delle famiglie europee è risultato vivere in abitazioni, per esempio, sotto-occupate: si tratta di una questione direttamente connessa all'invecchiamento e alla permanenza di anziani in case troppo grandi rispetto ai loro bisogni attuali. Questo tema chiama in causa non politiche coercitive, di ridimensionamento, ma strategie di accompagnamento, incentivi, alternative abitative e servizi di prossimità.

La pianificazione del territorio, quindi, e le dinamiche della sua trasformazione devono passare – come dicevo – dalla logica della crescita a quella della manutenzione, del riuso, dell'adattamento, mentre le politiche abitative dovrebbero concentrarsi non solo e non tanto sulla produzione, ma sull'accessibilità economica, sull'inclusione sociale, sulla prevenzione delle espulsioni indirette dovute ai progetti di riqualificazione.

Oggi, rispetto alla transizione demografica, nelle città europee e italiane in particolare, ci troviamo di fronte a una non corrispondenza tra lo *stock* e i bisogni: abbiamo abitazioni energivore, troppo grandi, non accessibili, distanti dai servizi, costruite per modelli familiari e stili di vita che ormai non sono più prevalenti.

Contemporaneamente abbiamo il tema del rapporto tra domanda abitativa e migrazioni. Le migrazioni oggi svolgono una funzione strutturale nella tenuta demografica italiana. Questa componente migratoria è chiaramente più giovane della popolazione italiana e si concentra soprattutto nelle aree dove esistono lavori, reti, relazioni, in particolare nel centro-nord.

Abbiamo, quindi, un effetto abitativo duplice: da un lato, la presenza di nuovi arrivi esercita pressioni sui mercati dell'affitto, specialmente nei segmenti più fragili e meno accessibili; dall'altro lato, in alcuni territori in contrazione la domanda migratoria potrebbe rappresentare una leva di riuso del patrimonio inutilizzato purché inserita in un quadro di integrazione, accesso al lavoro, mobilità e servizi.

Sul tema della migrazione, quindi, è fondamentale distinguere tra il sistema di accoglienza e la politica abitativa ordinaria. Sappiamo che per i richiedenti protezione internazionale e prima accoglienza il quadro nazionale prevede strutture governative, centri temporanei affidati anche a enti locali e soggetti pubblici e privati, ma questo sistema non può essere considerato alla lunga una risposta abitativa in senso pieno: deve essere collegato a una filiera verso l'autonomia che tenga insieme casa, lavoro, scuola, servizi, mediazione e integrazione. La politica abitativa per i migranti, in questo quadro, non può, quindi, limitarsi alla gestione dell'emergenza, ma deve essere pensata come una componente della politica del lavoro, della coesione territoriale e dell'inclusione sociale.

Le strategie progettuali più coerenti, a nostro parere, per accompagnare la transizione

demografica possono essere ricondotte a quattro princìpi guida. Il primo è quello del cosiddetto « *universal design* », un approccio che consideri l'accessibilità non come un tema speciale o residuale, ma come un criterio ordinario nella progettazione dello spazio abitativo e dello spazio urbano. Il rapporto OCSE « *Cities for all ages* » richiama proprio la critica a un *urban design* particolarmente difficoltoso per le persone in età avanzata, incapace di leggere la pluralità dei corpi, delle età e dei bisogni.

Il secondo principio è quello della prossimità: l'abitare di una popolazione più anziana, più fragile, più frammentata, richiede contesti in cui casa e servizi siano strettamente integrati, superando completamente il modello pianificatorio delle zone monofunzionali (i quartieri residenziali, i quartieri terziari, i quartieri produttivi). La prossimità non è solo una categoria urbanistica, ma diviene una condizione di autonomia, sicurezza e inclusione.

Il terzo principio è il riuso: la quantità di *stock* – l'abbiamo detto – già esistente inutilizzato impone di considerare il patrimonio costruito come la principale risorsa per le politiche abitative nella transizione demografica. Questo vale per le città, per i borghi e per i territori interni.

Il quarto principio è la gestione: lo *stock* vuoto o sottoutilizzato non si riattiva da solo, servono strumenti di *housing management*, intermediazione, garanzie, accompagnamento sociale, servizi e *governance*.

Per tradurre questi princìpi in azione è utile distinguere i diversi livelli di intervento: alla scala dell'edificio e del quartiere, in città e borghi, gli interventi – come dicevamo – devono puntare su *retrofit* per l'accessibilità, la sicurezza domestica, l'adattabilità degli spazi, la domotica, l'eliminazione delle barriere e l'integrazione con l'efficientamento energetico; a scala di quartiere e ambito territoriale il tema centrale è la realizzazione e il rafforzamento di poli di prossimità, teleassistenza, spazi di socialità, percorsi pedonali sicuri, integrazione con i servizi sanitari e sociosanitari. In questo quadro, l'attenzione sul tema delle case di comunità costituisce una leva fondamentale.

Una delle leve principali di cui abbiamo parlato è quella del riuso dello *stock* non occupato, ma a questo riguardo l'Italia ha bisogno di una profonda revisione normativa che renda effettivamente possibili i processi di riuso dello *stock* e i processi di riqualificazione urbana. Oggi non è così, è ancora un processo fortemente ingessato da un apparato normativo vecchio, poco attento a questi nuovi scenari di trasformazione della città.

In conclusione, il passaggio da politiche di crescita a politiche di adattamento non è più una opzione tra le altre, ma la condizione necessaria per una nuova politica di gestione del territorio in ambito di transizione demografica. Una politica dell'abitare adeguata alle nuove condizioni deve essere capace di adattare case e quartieri a una società più anziana, integrare abitazioni, cura, mobilità e servizi, trattare la migrazione come una componente strutturale e non emergenziale, riusare lo *stock* esistente prima di consumare nuovo suolo, costruire *governance* stabili e multilivello e prevenire le nuove forme di esclusione abitativa.

In questa prospettiva, quindi, la transizione demografica non va letta solo come una criticità, ma anche come una straordinaria occasione per ripensare in modo più realistico, più equo e più sostenibile il rapporto tra popolazione, patrimonio edilizio e territorio.

GIOVANNI DI LEO, *coordinatore della commissione legislativa dell'Istituto Nazionale di Architettura*. Nel dare attuazione a queste linee strategiche appena elencate, l'Istituto ha promosso una serie di iniziative a livello europeo e nazionale, in una logica multiscalare, interdisciplinare e interistituzionale, con il coinvolgimento di tutte le realtà collegate a processi di costruzione dei nostri ambienti di vita: Ministeri, amministrazioni centrali e locali, committenza pubblica e privata, costruttori, progettisti e, in generale, tutti i portatori di interesse, nella logica contemporanea dei partenariati multipli.

Tra queste attività, l'iniziativa « Nuovi modi dell'abitare », pubblicata nel numero di dicembre 2025 della rivista *L'industria delle costruzioni*, edita da ANCE (Associazione nazionale costruttori edili), e curata

da IN/ARCH, con un intenso lavoro corale. Oltre a un'ampia ricognizione delle migliori esperienze realizzate in Europa e in Italia, è stato molto interessante lo scambio con la Commissione straordinaria per la crisi abitativa del Parlamento europeo. Questo dialogo è stato, poi, condensato in un'intervista alla presidente della Commissione europarlamentare, che ha evidenziato come la questione abitativa rappresenti una delle principali emergenze sociali europee e richieda politiche integrate tra dimensione economica, sociale e territoriale, richiamando in particolare la riduzione della *supply chain* e incentivi all'innovazione per le imprese di costruzione.

Sempre a livello europeo, IN/ARCH coordina il programma « Architettura, Europa, Ambienti di Vita », che promuove il confronto tra esperienze innovative anche nel campo dell'edilizia residenziale pubblica. Tra i nostri interlocutori internazionali c'è il Ministero della Casa spagnolo che nel 2023 ha emanato la legge nazionale sulla casa, che rappresenta un riferimento significativo per l'introduzione di strumenti di regolazione del mercato e di tutela dell'accesso all'abitazione. Poi, insieme alla Facoltà di architettura La Cambre Horta, abbiamo approfondito i contratti di quartiere di Bruxelles, che prevedono interventi incentrati sul miglioramento fisico e sociale anche grazie a soluzioni abitative inclusive. I contratti di quartiere si basano su tre princìpi: rigenerazione fisica (ristrutturazione di edifici esistenti, costruzione di nuovi alloggi sociali e miglioramento degli spazi pubblici e verdi); coesione sociale (creazione di luoghi di incontro e promozione di attività culturali, educative e sportive, nuove reti di scambi sociali); sviluppo economico (collaborazione tra pubblico e privati per attivare nuove opportunità di lavoro e stimolare l'imprenditoria locale). Tra gli esempi più significativi nell'area di Bruxelles, Cureghem, caratterizzata da isolamento geografico – tra l'altro è una delle aree di primo ingresso dell'immigrazione, viene definita « le porte della città » in questo senso –, forti tensioni sociali e grandi complessi industriali dismessi, che è stata interessata da sei contratti di quartiere. Ogni contratto dura quattro anni, quindi vengono progettati e realizzati in continuità. Con iter amministrativi di grande complessità, azioni politiche centrali e locali inizialmente anche in contrasto, la logica degli interventi è mutata dalla demolizione generalizzata alla rigenerazione anche grazie all'istituzione dei Centri di rinnovamento urbano, che sono partiti dai servizi di rinnovamento urbano che erano politiche dal basso. È uno degli esempi di come da azioni locali si sia arrivati ad azioni di coordinamento centrali.

I nuovi progetti hanno portato alla creazione di spazi verdi e infrastrutture culturali incentrati su integrazione e qualità, definendo nuove identità urbane per l'incontro e l'interazione. L'Università di Vienna ci ha illustrato il modello di sviluppo residenziale della capitale austriaca, che si distingue per la continuità dei finanziamenti, l'inclusività sociale e la qualità architettonica, anche grazie a procedure di concorso caratterizzate da giurie multidisciplinari.

Un caso emblematico è l'intervento Sargfabrik a Ottakring, che integra abitare collaborativo e servizi e spazi culturali. Nel 1996 l'associazione VIL (Associazione per una vita integrata), costituita dai futuri abitanti, ha avviato un intervento costituito da unità residenziali essenziali con un'ampia dotazione di servizi comuni e infrastrutture aperte al quartiere. I moduli base delle unità abitative sono monolocali aggregabili e facilmente separabili nel caso, con tutti i servizi necessari, uno spazio a doppia altezza e un balcone che dà su cortili verdi. Tra gli spazi semipubblici ci sono lavanderie, cucina comune con sala da pranzo e soggiorno, biblioteca, *guest house*, bar-caffetteria. Questi ultimi servizi, oltre a creare un rapporto più vitale dell'edificio con i contesti, forniscono entrate sufficienti per provvedere alle spese di manutenzione. L'associazione ha promosso la progettazione partecipata dell'intervento occupandosi poi della gestione dell'edificio. Questo esperimento ha permesso una riflessione sul rapporto tra usi privati comuni e pubblici che ha portato alla creazione di un luogo di incontro tra persone di diverse età e di diverse origini. La vita all'interno di Sargfabrik è caratterizzata da una forte coesione rispettando l'autonomia dei singoli nuclei familiari: 112 unità abitative

accolgono 150 adulti e 60 tra bambini e adolescenti. Il complesso comprende, inoltre, una comunità alloggio dell'Ufficio per la gioventù e la famiglia del comune di Vienna; posti letto in unità singole per persone con disabilità; unità abitative per anziani.

IN/ARCH ha anche attivato scambi con l'Università di Lisbona, approfondendo il fenomeno della gentrificazione turistica nella capitale portoghese, a Porto e a Coimbra, dove la pressione degli affitti brevi sta espellendo residenti e soprattutto studenti. Abbiamo avviato un'attività insieme a loro di ricerca, analogie e strumenti di confronto rispetto a città italiane come Bari e Lecce interessate da dinamiche turistiche di questo tipo, in coordinamento con la sezione Puglia del nostro Istituto.

La relazione continua con le nostre sezioni regionali presenti in tutto il Paese consente di lavorare a livello multiscalare, quindi dalle politiche comunitarie a quelle locali. In continuità con questa linea, sul territorio nazionale IN/ARCH ha seguito con particolare interesse alcuni strumenti urbanistici innovativi, come ad esempio il Piano operativo comunale di Livorno (l'assessore all'urbanistica è la vicepresidente della nostra sezione Toscana). Le norme tecniche di attuazione del Piano di Livorno introducono modelli abitativi temporanei che servono per soddisfare immediatamente le esigenze abitative e non aspettare la programmazione urbanistica ordinaria, basati su alta densità, durabilità, dismissione e contenimento dei costi. Introdurre questi elementi all'interno delle norme urbanistiche consente la reale applicazione dei principi che altrimenti corrono il rischio di restare nel campo delle buone intenzioni.

In questo quadro stiamo studiando le esperienze nel campo dell'organizzazione dei servizi territoriali sociosanitari come il modello recentissimo organizzativo delle case di comunità sviluppato da ASL Roma 1. In questo modello assume particolare rilievo l'integrazione tra sanità pubblica e pianificazione urbana secondo i paradigmi del *One Health* e *Urban Health*. Tale approccio riconosce che salute e benessere umano integrale sono inseparabili della salute degli ecosistemi urbani e richiedono politiche intersettoriali che integrino medicina, architettura, urbanistica, giustizia sociale e adattamento climatico. In questa prospettiva assumono centralità i temi della prossimità già indicati prima, della « città di 15 minuti », della qualità dello spazio pubblico, dell'urbanistica tattica e dei rifugi climatici. Il concetto di rifugio climatico si inserisce nelle strategie dell'Organizzazione mondiale della sanità per la tutela della salute pubblica. Si tratta di luoghi pubblici integrati nel tessuto urbano progettati per offrire condizioni microclimatiche e spazi confortevoli utili a proteggere gli abitanti dai picchi termici e favorire l'aggregazione sociale soprattutto in contesti fragili.

In continuità con tali indirizzi, IN/ARCH ha avviato una riflessione sulle possibilità di riutilizzo del patrimonio immobiliare di Ferrovie dello Stato Italiane tra i principali proprietari del Paese per estensione e localizzazione strategica. L'obiettivo è trasformare patrimoni dismessi o sottoutilizzati in forme di patrimonialità diffusa, capaci di generare valore sociale e territoriale. Le esperienze già avviate, come la rigenerazione degli scali ferroviari milanesi o gli Help Center o il comodato delle case di comunità in Liguria o ancora l'esperienza di accoglienza nei Ferrhotel mostrano il potenziale di questi contesti per lo sviluppo di spazi ibridi socioculturali e nuove forme dell'abitare caratterizzate da modelli innovativi di relazione, integrazione sociale e intergenerazionale. Insieme ai modelli dell'abitazione che vengono studiati negli ultimi anni – *social, students, senior e service*, dove i *service* sono quelli collegati al tema del lavoro –, queste strategie possono essere orientate da approcci per la riduzione delle marginalità, come *Housing First* e *Housing Led*, che pongono al centro la qualità diffusa e la stabilità come condizione per l'inclusione sociale. In questo ambito assumono rilievo modelli di gestione non speculativa basati su partenariati con soggetti pubblici o del terzo settore, nonché forme di autogestione delle strutture. Gli elementi valutativi più rilevanti di questi interventi, che sono particolarmente complessi, riguardano la qualità dell'abitare percepita, la flessibilità delle soluzioni e la capacità di generare reti relazionali dentro i territori.

Nella valutazione degli investimenti appare fondamentale misurare anche la capacità di generare occupazione lavorativa e risparmi indiretti per le politiche sociali, per il sistema sanitario e per l'amministrazione giudiziaria, che quindi riguardano il livello comunale, quello regionale e quello nazionale. Particolare attenzione deve essere riservata alle aree metropolitane, che richiedono complesse articolazioni territoriali per la misurazione degli impatti e per il coordinamento tra i molteplici attori coinvolti. Data la varietà degli interventi, si ritiene opportuno promuovere programmi sperimentali basati su progetti pilota finalizzati a testare modelli innovativi e favorirne la replicabilità nell'ambito dei Piani casa – che sono in fase di realizzazione – nazionali e regionali, in collaborazione con regioni, comuni ed enti gestori.

Per concludere, la transizione demografica richiede un approccio integrato, capace di connettere politiche dell'abitare, pianificazione urbana, servizi territoriali e sostenibilità ambientale. La progettazione corretta dell'ambiente costruito ha un ruolo fondamentale in questo processo, contribuendo alla formazione di città più inclusive e resilienti e orientate al benessere della comunità.

Grazie.

PRESIDENTE. Grazie di cuore per il vostro intervento.

Do la parola ai colleghi che intendono intervenire per porre quesiti o formulare osservazioni.

FABIO PORTA. Grazie, presidente. Ringrazio i due auditi dell'Istituto Nazionale di Architettura, l'architetto Di Leo e l'architetto Orofino, perché ci hanno intanto confermato che il tema che abbiamo posto al centro dei lavori della nostra Commissione di inchiesta è trasversale, multisettoriale, non soltanto legato all'analisi dei flussi ma anche allo studio degli impatti sulle diverse componenti che misurano la tenuta sociale di un territorio e di un Paese.

È evidente che, per quanto riguarda il settore di vostra competenza, ci sono due valenze che riguardano l'impatto della recessione demografica. Da una parte, c'è la diminuzione oggettiva della composizione dei nuclei familiari e quindi l'adeguamento anche delle strutture abitative, dall'altra c'è l'impegno – che deve essere anche accompagnato da una visione, come da voi descritto, anche dal punto di vista architettonico e urbanistico – affinché ci sia una nuova maniera di intendere l'abitare, l'abitazione, che sia favorevole a questo recupero di densità abitativa, di sviluppo e di ripopolamento del territorio. C'è anche il tema, da voi menzionato, speculare alla recessione demografica, dello spopolamento. Da questo punto di vista mi sembrano interessanti alcune esperienze internazionali che ci avete descritto e che immagino facciano parte delle memorie trasmesse.

Avete fatto cenno all'esperienza della ASL Roma 1. Vi chiedo se ci sono altre esperienze che vanno in quella direzione. Tornando al tema dello spopolamento e dello *stock* non occupato – come da voi definito dal punto di vista tecnico – bisognerebbe anche fare una riflessione su come si possono attrarre nuovi nuclei familiari in questi piccoli centri, soprattutto nelle nostre aree interne. Penso non soltanto all'immigrazione, ma anche a fenomeni quali il nomadismo digitale, a proposte che all'estero, per esempio, hanno avuto molto successo – almeno dal punto di vista mediatico – come quello delle case a un euro o comunque dell'investimento in strutture obsolete, che ovviamente richiamano molto l'attenzione non soltanto dei giovani, ma anche dei pensionati.

Avete fatto cenno – e vi chiederei di approfondire – al fatto che per fare tutto questo occorra ovviamente un adeguamento delle normative e un incentivo anche specifico. Abbiamo audito anche associazioni delle banche, delle Casse Popolari. Ovviamente, ci servono anche strumenti finanziari per aiutare i giovani e per aiutare gli immigrati a poter ripopolare, quindi a poter anche fare determinati investimenti e soprattutto sono necessari anche il mantenimento e la riqualificazione, in alcuni casi, dei servizi con un grande piano. Avete detto che purtroppo siamo un po' obsoleti dal punto di vista dei grandi piani casa, dei

grandi piani di edilizia abitativa che, se non sono accompagnati da una struttura adeguata di servizi, diventano inutili perché non riescono ad attrarre. Penso alle scuole, alle banche, alle farmacie.

Tutto questo fa parte di un'unica visione politica, programmatica e di sviluppo. Quindi vi ringrazio e vi chiedo di approfondire, se abbiamo qualche minuto, alcuni di questi aspetti.

PRESIDENTE. Non ci sono altri colleghi che intendono intervenire. Ho io una domanda che si ricollega a quanto in realtà ha parzialmente già introdotto il collega Porta. Nella parte finale il collega ha chiesto se avete proposte per un cambiamento delle politiche dal punto di vista normativo. Avete detto che la struttura della legge di pianificazione è obsoleta, quindi immagino abbia una necessità di riforma: vi chiedo se, in modo anche molto puntuale, volete darci delle indicazioni in questa direzione. La riforma può riguardare la parte di pianificazione della *governance* strategica territoriale, la parte normativa da un punto di vista autorizzativo, burocratico, che immagino sia un altro aspetto. Infine, come già richiesto dal collega Porta, quale tipo di incentivo portare avanti.

È molto interessante il tema, da voi richiamato nella parte sulle politiche abitative per l'immigrazione, sulla necessità che siano contestuali a politiche di inclusione e di costruzione di reti di comunità. La stessa cosa vale, noi pensiamo, per la popolazione anziana che vive nelle aree interne che si stanno spopolando e che rimane isolata a fronte di contesti familiari che cambiano. Va considerato che la casa per una famiglia mediamente di quattro persone non è la casa che si può pensare nella prospettiva che noi abbiamo di famiglie monopersonali e di persone sempre più anziane.

Do la parola ai nostri ospiti per la replica.

FRANCESCO OROFINO, *componente del Comitato dei saggi dell'Istituto Nazionale di Architettura*. Grazie per queste considerazioni. Mi soffermo un po' sull'aspetto normativo, poi il collega affronterà alcuni approfondimenti relativi a esperienze concrete. Tutto quello che abbiamo detto sulla prospettiva per cambiare il modo di conformare le città nel nostro Paese, come accennavo, si scontra con un apparato normativo che nella quotidianità rende veramente complicato riuscire ad attuare questi nuovi approcci.

Il Parlamento ha in questo momento *in itinere* diversi provvedimenti che dovrebbero riuscire a dare una svolta a questa situazione. L'Italia ha una legge urbanistica che è del 1942, ha una sorta di decreto attuativo di quella legge urbanistica che risale al 1968, ha un Testo unico per l'edilizia del 2001 che ha subito in questi anni centinaia di micro interventi rendendone naturalmente confuso l'apparato complessivo di governo dell'attività edilizia, ha un provvedimento sulla rigenerazione urbana che da tempo è all'esame del Parlamento ma che ancora non riesce a completare il suo iter. Tutto ciò richiede prima di tutto uno sforzo del legislatore per riuscire – sulla base dei principi, che noi abbiamo cercato un po' di sintetizzare, che cercano di rendere le trasformazioni delle città, dei territori, dei borghi adeguati a questo enorme fenomeno di cambiamento demografico del Paese – a tradurre tutto questo in prassi operative che consentano di fare tutto quello che abbiamo immaginato debba essere realizzato.

Vi assicuro che, nella pratica quotidiana, è veramente una corsa ad ostacoli per chi come me (io faccio l'architetto) si scontra, innanzi alle possibilità di azioni di rigenerazione di parti consolidate della città oramai inadeguate sotto tutti i punti di vista (dimensionale, energetico, funzionale, persino di sicurezza sismica e via dicendo) con l'attuale sistema di regole.

GIOVANNI DI LEO, *coordinatore della commissione legislativa dell'Istituto Nazionale di Architettura*. Le questioni che sono state sollevate sono moltissime. Innanzitutto, l'Unione europea non ha competenza diretta sulle politiche abitative. Il tema è stato inserito proprio perché si parla di una crisi sociale generalizzata, ampia e trasversale. Per questo motivo si stanno

cercando sistemi per integrare i canali di finanziamento, le politiche, attraverso sistemi interministeriali che in altri Paesi esistono già.

La Francia lavora molto sul tema dell'abitare insieme alle politiche del lavoro, all'integrazione e al territorio. In Italia questi ambiti sono ancora molto separati. Viviamo una condizione nella quale ci sono le case dove non c'è lavoro e viceversa. Questo crea delle perdite di senso dei luoghi. I luoghi che sono abitati dagli anziani perdono di valore. Le persone vorrebbero restare nel proprio quartiere. I quartieri perdono di valore o assumono troppo valore. Esiste sempre uno scarto tra le città e i borghi. I paesi vivono uno scarto continuo che diventa perdita di senso e di ragione economica. Tutto questo può essere affrontato soltanto con politiche integrate. Prima abbiamo fatto un breve accenno a cosa possono significare questi *Housing First* e *Housing Led*, a come aiutare le persone che corrono il rischio di essere escluse, perché ci sono delle persone che già vivono molto fuori dai contesti e persone che possono stare dentro o fuori. È una fascia amplissima.

Lavorare con queste persone può significare creare coesione sociale. Sono temi dell'*Housing Led*. Si dovrebbe riuscire a parlare di costruire bilanci molto più integrati per il lavoro, la sanità, la giustizia. Il tema delle politiche sociali è comunale, il tema della salute è regionale, il tema dell'amministrazione giudiziaria è statale, questi temi appartengono alle città e ai piccoli centri. Se venisse adottato un approccio integrato alle problematiche relative alla prevenzione sanitaria, per evitare che una persona arrivi a condizioni di salute molto precarie, se si arrivasse prima a sviluppare i temi relativi alla comunità sociale e urbana, oppure se si arrivasse alla rieducazione prima che si giunga ad altre forme più severe o assistere le persone in difficoltà economica prima di arrivare allo sfratto, sarebbe meglio. Alcune cose sono partite altrove, in Europa, prima che si arrivasse alla gravità che stiamo vivendo noi. C'è una grande separazione e c'è inoltre il problema legato al fatto che le normative prevedono tutta una serie di deleghe al Governo e non vengono affrontate in sede parlamentare; avvalersi sempre della delega al Governo in modo non specifico può portare in futuro a perdere il controllo di alcune tematiche. Se vogliamo entrare ancora più nello specifico, lo possiamo fare in momenti successivi. Se può essere di interesse per la Commissione, IN/ARCH chiaramente è disponibile.

PRESIDENTE. Grazie.

Non ci sono altre richieste di intervento. Accogliamo con favore questa disponibilità eventualmente a un approfondimento anche puntuale e tecnico. L'oggetto di questa discussione diventerà parte dell'elaborato della Commissione, però, se avete materiale da proporre per la nostra analisi, siamo disponibili ad acquisirlo.

Ringrazio nuovamente gli architetti Di Leo e Orofino e per loro tramite estendo anche all'architetto Fumarola e a tutto l'Istituto Nazionale di Architettura il ringraziamento per questo importante contributo dato ai nostri lavori.

Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 11.50.

Licenziato per la stampa
il 22 luglio 2026

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

ALLEGATO

Memoria presentata dagli architetti Giovanni Di Leo e Francesco Orofino.

Roma, Via G.A. Guattani 20, 00161
tel.: + 39 06 84567254
e-mail: inarch@inarch.it - www.inarch.it
Istituto riconosciuto DPR 28 marzo 1972 n. 236

ISTITUTO NAZIONALE DI ARCHITETTURA

AUDIZIONE IN/ARCH 14 aprile 2026

COMMISSIONE PARLAMENTARE DI INCHIESTA SUGLI EFFETTI ECONOMICI E SOCIALI DERIVANTI DALLA TRANSIZIONE DEMOGRAFICA IN ATTO

Auditi: arch.tti Giovanni Di Leo e Francesco Orofino

Intervento di Giovanni Di Leo

IN/Arch - Istituto Nazionale di Architettura - fondato nel 1959 - è un Istituto culturale riconosciuto con Decreto del Presidente della Repubblica. La missione dell'IN/Arch è promuovere la qualità dell'architettura come bene pubblico, esito di un processo culturale e tecnico capace di rispondere ai bisogni evolutivi della società. In questo senso, la transizione demografica rappresenta oggi uno dei principali fattori di ridefinizione dell'ambiente costruito e delle politiche urbane.

L'invecchiamento della popolazione, la riduzione e frammentazione dei nuclei familiari, l'aumento della mobilità studentesca e lavorativa, i fenomeni migratori e l'emergere di nuove vulnerabilità sociali determinano una domanda abitativa sempre più diversificata. Tali trasformazioni richiedono un superamento dei modelli insediativi tradizionali e l'elaborazione di soluzioni flessibili, inclusive e sostenibili.

In questa prospettiva, l'ambiente costruito deve essere inteso come infrastruttura sociale attiva, capace di incidere sui processi di inclusione, sull'accesso ai servizi, sulla qualità della vita e sulla coesione delle comunità. Le reti territoriali – materiali e immateriali – assumono un ruolo decisivo nel garantire equità e accessibilità, contrastando fenomeni di marginalizzazione e squilibrio.

Per il prossimo triennio, l'IN/Arch ha individuato una linea strategica che pone al centro il tema dell'abitare nelle sue forme più contemporanee – public e social, student, service, senior – interpretandole come componenti integrate del più ampio "diritto alla città". In tale quadro, la rigenerazione urbana costituisce il principale ambito di intervento, inteso non solo come recupero fisico del patrimonio esistente, ma come ripensamento complessivo delle funzioni urbane, delle densità e delle relazioni economiche e sociali.

Nel dare attuazione a queste linee strategiche, l'Istituto ha promosso una serie di iniziative a livello europeo e nazionale, in una logica multi-scalare, inter-disciplinare, inter-istituzionale, con il coinvolgimento di tutte le realtà collegate ai processi di costruzione dei nostri ambienti di vita, ministeri, amministrazioni centrali e locali, committenza pubblica e privata, costruttori, progettisti e in

generale tutti i portatori di interesse, nella logica contemporanea dei partenariati multipli.

Tra queste attività, l'iniziativa "nuovi modi dell'abitare" pubblicata nel numero di dicembre 2025 della rivista "L'Industria delle Costruzioni", edita da ANCE (associazione nazionale costruttori edili), e curata da IN/Arch con un intenso lavoro corale. Oltre a un'ampia ricognizione delle migliori esperienze realizzate in Europa e Italia, è stato molto interessante lo scambio con la commissione straordinaria per la crisi abitativa del Parlamento europeo. Questo dialogo è stato condensato in un'intervista alla presidente della Commissione on. Irene Tinagli, che ha evidenziato come la questione abitativa rappresenti una delle principali emergenze sociali europee e richieda politiche integrate tra dimensione economica, sociale e territoriale, richiamando in particolare la riduzione della supply chain e incentivi all'innovazione per le imprese di costruzione.

Sempre a livello europeo, IN/Arch coordina il programma "Architettura, Europa, Ambienti di vita", che promuove il confronto tra esperienze innovative, anche nel campo dell'edilizia residenziale pubblica. Tra i nostri interlocutori internazionali, il Ministero della Casa spagnolo, che nel 2023 ha emanato la legge nazionale sulla casa, che rappresenta un riferimento significativo per l'introduzione di strumenti di regolazione del mercato e di tutela dell'accesso all'abitazione.

Con l'Università La Cambre Horta abbiamo approfondito i contratti di quartiere di Bruxelles, nati nel 1993. Gli interventi sono incentrati sul miglioramento fisico e sociale delle aree interessate, anche grazie a soluzioni abitative inclusive e sostenibili, con particolare attenzione al patrimonio storico. I Contratti di Quartiere si basano su tre principi:

1. Rigenerazione fisica: ristrutturazione di edifici esistenti, costruzione di nuovi alloggi sociali e miglioramento degli spazi pubblici e verdi.

2. Coesione sociale: creazione di luoghi di incontro e promozione di attività culturali, educative e sportive; nuove reti di scambi sociali.

3. Sviluppo economico: collaborazione tra pubblico e privati, per attivare nuove opportunità di lavoro e stimolare l'imprenditoria locale.

Tra gli esempi più significativi, l'area di Cureghem, caratterizzata da isolamento geografico, forti tensioni sociali e grandi complessi industriali dismessi, è stata interessata da sei Contratti. Con iter amministrativi di grande complessità, azioni politiche centrali e locali inizialmente anche in contrasto, la logica degli interventi è mutata dalla demolizione alla rigenerazione. Anche grazie all'istituzione del Centre de Rénovation Urbaine (CRU) i nuovi progetti hanno portato alla creazione di spazi verdi e infrastrutture culturali incentrati su integrazione e qualità, definendo nuove identità urbane per l'incontro e l'interazione.

L'università di Vienna ci ha illustrato il modello di sviluppo residenziale della capitale austriaca, che si distingue per la continuità dei finanziamenti, l'inclusività sociale e la qualità architettonica, anche grazie a procedure concorsuali caratterizzate da giurie multidisciplinari. Un caso emblematico è

l'intervento Sargfabrik a Ottakring, che integra abitare collaborativo, servizi e spazi culturali. Nel 1996 l'associazione VIL (Associazione per una vita integrata), costituita dai futuri abitanti, ha avviato un intervento costituito da unità residenziali essenziali con un'ampia dotazione di servizi comuni e infrastrutture aperte al quartiere. I moduli base delle unità abitative sono monolocali aggregabili e facilmente separabili, con tutti i servizi necessari, uno spazio a doppia altezza e un balcone che dà sui cortili verdi. Tra gli spazi semi-pubblici: lavanderie, cucina comune con sala da pranzo e soggiorno, biblioteca con i libri condivisi dagli abitanti, zona termale, guesthouse, bar caffetteria. Questi ultimi, oltre a creare un rapporto più vitale dell'edificio con il contesto, forniscono entrate sufficienti per provvedere alle spese di manutenzione. L'associazione ha promosso la progettazione partecipata dell'intervento, occupandosi poi della gestione dell'edificio. Questo esperimento ha permesso una riflessione sul rapporto tra usi privati /comuni / pubblici, che ha portato alla creazione di un luogo di incontro tra persone di diverse età e di diversa origine.

La vita all'interno di Sargfabrik è caratterizzata da una forte coesione, rispettando l'autonomia dei singoli nuclei familiari. 112 unità abitative accolgono 150 adulti e 60 bambini e adolescenti. Il complesso comprende inoltre una comunità-alloggio dell'ufficio per la gioventù e la famiglia del Comune di Vienna; posti letto in unità singole per persone con disabilità; unità abitative per anziani.

IN/Arch ha anche attivato scambi con l'Università di Lisbona, approfondendo il fenomeno della gentrificazione turistica nella capitale portoghese, a Porto e a Coimbra, dove la pressione degli affitti brevi sta espellendo residenti e soprattutto studenti. In questo contesto segnaliamo il progetto ADAPT dell'Università di Lisbona e la nostra ricerca di analogie e strumenti di confronto rispetto a dinamiche emergenti in città italiane come Bari e Lecce, in coordinamento con la sezione Puglia del nostro Istituto. La relazione continua con le sezioni regionali, presenti in tutto il Paese, consente di lavorare a livello multi-scalare, dalle politiche comunitarie a quelle locali.

In continuità con questa linea, sul territorio nazionale IN/Arch ha seguito con particolare attenzione alcuni strumenti urbanistici innovativi, ad esempio il Piano Operativo Comunale di Livorno. Le Norme Tecniche di Attuazione del piano di Livorno introducono modelli abitativi fondati su alta densità, temporaneità, durabilità, dismissione, contenimento dei costi. Introdurre questi elementi all'interno delle norme urbanistiche consente la reale applicazione dei principi, che altrimenti corrono il rischio di restare nel campo delle "buone intenzioni".

In questo quadro, stiamo studiando le esperienze nel campo dell'organizzazione dei servizi territoriali e socio-sanitari, come il modello delle Case di Comunità sviluppato da ASL Roma 1. Tale modello introduce il principio della territorializzazione, come processo di conoscenza e co-costruzione attraverso articolazioni in meso e micro-aree, con l'attivazione delle comunità locali. Nel modello ASL Roma 1, assume particolare rilievo l'integrazione tra sanità pubblica e pianificazione urbana secondo i paradigmi del One Health e dell'Urban Health. Tale approccio riconosce che salute e benessere umano sono inseparabili da quelli degli ecosistemi e delle condizioni urbane, richiedendo

politiche intersettoriali che integrino medicina, architettura, urbanistica, mobilità e adattamento climatico. In questa prospettiva, assumono centralità i temi della prossimità, della "città dei 15 minuti", della qualità dello spazio pubblico, delle reti territoriali per la promozione della salute, dell'urbanistica tattica, dei rifugi climatici. Il concetto di rifugio climatico si inserisce nelle strategie europee per la tutela della salute pubblica (WHO Urban Heat Guidelines, 2021), nell'ambito dei heat–health action plans (HHAP). Si tratta di luoghi pubblici integrati nel tessuto urbano progettati per offrire condizioni micro-climatiche e spazi confortevoli, utili a proteggere gli abitanti dai picchi termici e favorire l'aggregazione sociale, soprattutto in contesti "fragili".

In continuità con tali indirizzi, l'IN/Arch ha avviato una riflessione sulle possibilità di riutilizzo del patrimonio immobiliare di Ferrovie dello Stato Italiane, tra i principali proprietari del Paese, per estensione e localizzazione strategica. L'obiettivo è trasformare patrimoni dismessi o sottoutilizzati in forme di patrimonialità diffusa, capaci di generare valore sociale e territoriale. Le esperienze già avviate, come la rigenerazione degli scali ferroviari milanesi, mostrano il potenziale di questi contesti per lo sviluppo di spazi ibridi socio-culturali e di nuove forme dell'abitare, caratterizzate da modelli innovativi di relazione e integrazione sociale e intergenerazionale.

Insieme ai modelli dell'abitare già citati, social, student, senior, service, queste strategie possono essere orientate da approcci per la riduzione delle marginalità, come Housing First e Housing Led, che pongono al centro la qualità diffusa e la stabilità come condizione per l'inclusione sociale. In questo ambito, assumono rilievo modelli di gestione non speculativa, basati su partenariati con soggetti pubblici e del terzo settore, nonché forme di autogestione delle strutture. Gli elementi valutativi più rilevanti di questi interventi riguardano la qualità dell'abitare percepita, la flessibilità delle soluzioni e la capacità di generare reti relazionali nei territori. Nella valutazione degli investimenti, appare fondamentale misurare anche la capacità di generare occupazione lavorativa e i risparmi indiretti per le politiche sociali, il sistema sanitario, l'amministrazione giudiziaria, quindi a livello comunale, regionale, nazionale.

Particolare attenzione deve essere riservata alle aree metropolitane, che richiedono complesse articolazioni territoriali per la misurazione degli impatti e per il coordinamento tra i molteplici attori coinvolti. Data la varietà e la complessità degli interventi, si ritiene opportuno promuovere programmi sperimentali basati su progetti pilota, finalizzati a testare modelli innovativi e favorirne la replicabilità, nell'ambito dei futuri Piani Casa, nazionali e regionali, in collaborazione con Regioni, Comuni, Enti gestori.

Per concludere, la transizione demografica richiede un approccio integrato, capace di connettere politiche dell'abitare, pianificazione urbana, servizi territoriali e sostenibilità ambientale. L'ambiente costruito svolge un ruolo attivo in questo processo, contribuendo alla formazione di città più inclusive, resilienti e orientate al benessere delle comunità.

IN/Arch resta a disposizione della Commissione per ulteriori approfondimenti e contributi tecnici.

Intervento di Francesco Orofino

La transizione demografica in atto in Italia e in Europa non costituisce soltanto uno sfondo statistico entro cui si svolgono le politiche pubbliche, ma rappresenta ormai una **delle principali variabili strutturali che ridefiniscono la questione abitativa, i modelli insediativi, l'organizzazione dei servizi e le strategie di trasformazione della città e del territorio.**

Nel caso italiano, tale transizione assume un carattere particolarmente incisivo perché combina almeno tre dinamiche tra loro convergenti:

- il calo naturale persistente della popolazione;
- il rapido invecchiamento della struttura per età;
- il ruolo crescente delle migrazioni, che compensano solo in parte la diminuzione dei residenti.

Questi fattori modificano contemporaneamente la domanda di abitazioni, la geografia dei fabbisogni, l'uso del patrimonio costruito e la sostenibilità stessa dei modelli tradizionali di pianificazione.

La questione abitativa, in questo contesto, non può più essere affrontata solo come problema di disponibilità di alloggi in senso quantitativo. Diventa piuttosto un problema di **adeguatezza**, **localizzazione**, **accessibilità**, **prossimità ai servizi**, **qualità energetica**, **sostenibilità economica** e **capacità del patrimonio esistente di adattarsi a una società che cambia**.

La tesi di fondo che questa memoria intende sostenere è la seguente: di fronte alla transizione demografica, **è necessario passare da politiche e strumenti costruiti intorno al paradigma della crescita a politiche e progetti orientati all'adattamento.**

Questo adattamento deve agire almeno su due assi integrati: da un lato, l'**ageing in place**, cioè la possibilità di invecchiare restando a casa e nella propria comunità grazie a case accessibili e servizi di prossimità; dall'altro, la costruzione di una **filiera abitativa per migranti e nuovi arrivi**, capace di accompagnare il passaggio dalla prima accoglienza all'autonomia abitativa e all'integrazione sociale e lavorativa.

Quadro generale

La transizione demografica italiana mostra con evidenza l'intreccio tra struttura della popolazione e trasformazioni dell'abitare.

Al 1° gennaio 2025 la popolazione residente è pari a **58,934 milioni**. Il **24,7%** dei residenti ha 65 anni o più, mentre l'età media raggiunge **46,8 anni**.

La popolazione straniera residente è stimata in **5,422 milioni**, pari al **9,2%** del totale. In prospettiva, le previsioni demografiche indicano un'ulteriore riduzione della popolazione italiana **entro il 2050**, accompagnata da un **marcato incremento** della popolazione anziana: **la quota dei residenti di 65**

anni e più è destinata a raggiungere il 34,6%, con crescita delle persone anziane sole e riduzione della popolazione in età attiva.

Sul versante abitativo, l'Italia presenta un quadro che può essere descritto come un vero e proprio paradosso: il patrimonio edilizio è vasto, **ma non sempre risulta utilizzabile** o coerente con i nuovi bisogni sociali.

Nel **Censimento permanente 2021** le abitazioni totali sono pari a **35,272 milioni**, e il **27,2%** risulta non occupato da residenti, cioè vuoto o usato da non residenti, con quote più elevate nel Mezzogiorno e nelle Isole.

Nel periodo 2021-2023 lo stock abitativo supera i **35,6 milioni di unità**, mentre le abitazioni non occupate si attestano a circa **9,56 milioni**, sostanzialmente stabili. Nello stesso tempo, cresce l'occupazione da parte dei residenti, ma resta fortemente squilibrato l'assetto: **il 73,9% delle famiglie vive in casa di proprietà** e solo **il 19,6% vive in affitto**.

Il quadro europeo conferma che la crisi abitativa non riguarda solo la scarsità di offerta, ma anche e soprattutto **la sua inadeguatezza rispetto ai bisogni contemporanei**.

Nel **Piano europeo per l'alloggio accessibile del dicembre 2025**, la Commissione europea parla di una crisi abitativa che è anche una crisi sociale: i prezzi delle case sono cresciuti del **60% tra il 2013 e il 2024**, gli affitti medi del **20%**, i permessi residenziali sono diminuiti del **22% dal 2021**, e circa il **20% dello stock abitativo europeo** risulta non pienamente utilizzato.

Nello stesso tempo, il fabbisogno stimato supera i **2 milioni di case l'anno** nell'Unione europea, cioè circa **650.000 in più rispetto alla produzione attuale**, con costi aggiuntivi valutati in circa **150 miliardi di euro annui**.

Da questo punto di vista, il nodo non è più soltanto "costruire di più", ma **adattare meglio**, **riusare in modo più efficace**, **rendere abitabile e accessibile lo stock esistente**, e **coordinare politiche abitative, sanitarie, sociali, urbane e territoriali**.

Diagnosi demografica: Italia ed Europa

Il quadro italiano

La lettura dei dati suggerisce tre considerazioni.

La prima è che il calo demografico non è più una tendenza di lungo periodo astrattamente prevedibile, ma una realtà già operante che modifica la struttura della domanda abitativa.

La seconda è che l'invecchiamento non riguarda solo la crescita della quota anziana, ma investe l'intera organizzazione sociale e spaziale del Paese: dimensione dei nuclei familiari, rapporto tra casa e servizi, mobilità, bisogni di cura, accessibilità del patrimonio.

La terza è che la componente migratoria non è un fattore residuale o contingente, ma ormai una componente strutturale della tenuta demografica italiana.

Il quadro europeo

Anche a livello europeo, la dinamica demografica conferma la centralità della migrazione e dell'invecchiamento.

Le analisi del **Centro comune di ricerca (JRC - *Joint Research Centre*)** mettono in evidenza proprio questo punto: **l'invecchiamento e la contrazione demografica non colpiscono tutti i territori allo stesso modo**. Le aree urbane continuano ad attrarre popolazione in età lavorativa e riescono meglio a compensare il saldo naturale negativo. Al contrario, le regioni rurali remote vivono una doppia pressione: perdita di popolazione e aumento dell'età media, con effetti diretti sulla sostenibilità dei servizi, sulla struttura sociale e

Diagnosi abitativa: stock, vuoti, qualità e affordability

Lo stock italiano e il problema dei vuoti

Il patrimonio abitativo italiano è quantitativamente molto ampio, ma presenta caratteristiche che ne limitano l'effettiva utilizzabilità rispetto ai bisogni emergenti.

Nel 2021, le abitazioni totali sono **35.271.829**, di cui il **27,2%**, pari a **9.581.772 unità**, non occupato da residenti. In Sud e Isole questa quota raggiunge circa un terzo. **Una parte molto rilevante dello stock è stata realizzata nel periodo 1961-2000, che da solo rappresenta il 56,3% del totale.** Questo dato è fondamentale, perché implica che una larga parte del patrimonio risponde a standard tipologici, costruttivi e prestazionali diversi da quelli oggi richiesti.

Nel periodo 2021-2023 le abitazioni totali superano i **35,6 milioni**, e le non occupate restano stabili intorno a **9,56 milioni**. **Dunque, il problema non è la produzione insufficiente in senso assoluto, ma la capacità di riallocare, riattivare, adattare e rendere accessibile un patrimonio esistente vastissimo ma spesso disallineato con la domanda.**

Regime di godimento e rigidità del sistema

Il fatto che quasi i tre quarti delle famiglie italiane vivano in casa di proprietà e meno di un quinto in affitto segnala una struttura abitativa fortemente proprietaria. Questo produce rigidità. In un contesto di invecchiamento, mobilità ridotta, famiglie piccole, migrazioni e trasformazioni del lavoro, un mercato molto poco dinamico sul lato della locazione rende più difficile rispondere ai nuovi bisogni di accesso, temporaneità, transizione abitativa e flessibilità territoriale.

Il quadro europeo dell'affordability

A livello europeo, il tema dell'abitazione accessibile emerge con indicatori molto chiari. Nel 2024, **l'8,2% della popolazione dell'Unione europea spende almeno il 40% del reddito disponibile per i costi dell'abitare**. Il **16,9%** vive in condizioni di sovraffollamento, e il **9,2%** non riesce a tenere la casa adeguatamente calda. Questi dati mostrano come la crisi abitativa europea investa contemporaneamente l'accessibilità economica, la qualità del patrimonio e la vulnerabilità energetica.

A ciò si aggiunge un dato particolarmente rilevante per la riflessione sulla transizione demografica: nel 2023 circa il **33,3% delle famiglie europee vive in abitazioni sotto-occupate**. Si tratta di una questione direttamente connessa all'invecchiamento e alla permanenza di anziani in case grandi rispetto ai loro bisogni attuali. Questo tema chiama in causa non politiche coercitive di ridimensionamento, ma strategie di accompagnamento, incentivi, alternative abitative e servizi di prossimità.

Indicatori comparati e implicazioni per la politica abitativa

I dati comparati tra Italia e UE consentono di fissare alcune evidenze utili ai fini delle politiche pubbliche.

Sul piano abitativo, la quota di abitazioni non occupate in Italia, pari al **27,2%** nel 2021, è molto elevata e rende evidente **la priorità del riuso e della riallocazione dello stock.** In Europa, il problema appare più marcatamente sul piano dell'affordability, con l'**8,2%** della popolazione in housing cost overburden (costi totali alloggio maggiore del 40%).

L'implicazione è chiara: **la pianificazione deve passare dalla logica della crescita a quella della manutenzione, del riuso, dell'adattamento e della qualità, mentre la politica abitativa deve concentrarsi non solo sulla produzione ma anche sull'accessibilità economica, sull'inclusione sociale e sulla prevenzione delle espulsioni indirette dovute ai processi di riqualificazione.**

Conseguenze dell'invecchiamento sui modi di abitare

L'invecchiamento modifica in profondità non solo la composizione della popolazione, ma la forma stessa della domanda abitativa.

Con un'età media che cresce e una quota di popolazione anziana ormai prossima a un quarto del totale, si rafforza la domanda di case **accessibili**, **sicure**, **adattabili**, e soprattutto collocate in contesti dove i servizi essenziali possano essere raggiunti senza dipendenza dall'automobile. Questo significa vicinanza a presìdi sanitari territoriali, commercio di base, spazi di socialità, percorsi pedonali sicuri, trasporto pubblico accessibile.

Le previsioni al 2050 rendono ancora più evidente questa trasformazione: l'aumento delle persone anziane sole, stimato in circa **6,5 milioni di ultra-65enni che vivranno da soli**, insieme alla riduzione della dimensione media delle famiglie, implica un crescente **fabbisogno di alloggi più piccoli, gestibili, efficienti e inseriti in contesti con servizi**. Questo vale anche per borghi e aree interne, purché tali luoghi siano connessi, accessibili e dotati di una rete minima di infrastrutture sociali e territoriali.

Il problema principale, oggi, è la non corrispondenza tra stock e bisogni. Molte abitazioni sono grandi, energivore, non accessibili, distanti dai servizi, costruite per modelli familiari e stili di vita non più prevalenti. A fronte di ciò, la permanenza degli anziani in abitazioni sovradimensionate o difficilmente gestibili produce costi economici, sociali e di salute.

Da qui deriva una conseguenza di policy molto netta: in un contesto di invecchiamento, conta meno la produzione di nuovo stock in senso generico e conta molto di più la capacità di **adattare l'esistente**, attraverso riqualificazione, retrofit per accessibilità ed efficienza, servizi di prossimità e dispositivi che sostengano concretamente l'ageing in place (invecchiamento a casa).

Migrazioni e domanda abitativa: dalla compensazione demografica alla filiera dell'autonomia

Le migrazioni svolgono oggi una funzione strutturale nella tenuta demografica italiana. Nel 2025 il saldo migratorio estero è pari a **+296 mila**, e la popolazione straniera residente supera **5,56 milioni**, pari al **9,4%** del totale. Questa componente è più giovane della popolazione italiana e si concentra soprattutto nelle aree dove esistono lavoro, reti relazionali e opportunità, in particolare nel Centro-Nord.

L'effetto abitativo è duplice. Da un lato, la presenza di nuovi arrivi esercita pressione sui mercati urbani dell'affitto, specialmente nei segmenti più fragili e meno accessibili. Dall'altro lato, in alcuni territori in contrazione, la domanda migratoria potrebbe rappresentare una leva di riuso del patrimonio inutilizzato, purché inserita in un quadro serio di integrazione, accesso al lavoro, mobilità e servizi.

È fondamentale distinguere tra il sistema dell'accoglienza e la politica abitativa ordinaria. Per i richiedenti protezione internazionale e la prima accoglienza, il quadro nazionale prevede strutture governative e centri temporanei, affidati anche a enti locali e soggetti pubblici o privati.

Ma questo sistema non può essere considerato una risposta abitativa in senso pieno. Deve essere collegato a una vera filiera verso l'autonomia, che tenga insieme casa, lavoro, scuola, servizi, mediazione e integrazione.

In questa prospettiva, la politica abitativa per i migranti non può limitarsi alla gestione dell'emergenza. Deve invece essere pensata come una componente della politica del lavoro, della coesione territoriale e dell'inclusione sociale.

Shrinking cities, aree interne e territori in contrazione

La letteratura OCSE sui territori in declino demografico mostra che la contrazione non è un fenomeno episodico, ma in molti contesti un processo strutturale e difficilmente reversibile. Per questo non è sufficiente una risposta orientata unicamente ad attrarre nuovi residenti. Occorre una vera strategia di adattamento: garantire qualità della vita, accesso ai servizi, razionalità negli investimenti e coerenza con la traiettoria demografica reale.

Il JRC (**Centro comune di ricerca della Commissione Europea**) conferma che le regioni rurali remote affrontano con maggiore intensità questa combinazione di spopolamento e invecchiamento, con ricadute dirette sulla sostenibilità delle infrastrutture, sulla distribuzione dei servizi e sulle reti di sostegno.

Nel caso italiano, la **Strategia Nazionale Aree Interne 2021-2027** offre una base territoriale concreta: **124 aree-progetto**, **1.904 comuni**, circa **4,57 milioni di abitanti** coinvolti. Questo dato rende evidente che la questione abitativa non riguarda solo le grandi città. Riguarda anche e soprattutto la possibilità di rendere abitabili e vivibili i piccoli centri, attraverso reti di servizi, mobilità e digitale, insieme a politiche di riuso dello stock non occupato.

In altre parole, il problema non è soltanto edilizio. È territoriale. L'alloggio non può essere considerato separatamente dall'accesso a sanità, scuola, mobilità, connettività e opportunità economiche.

Principi progettuali per l'adattamento: universal design, prossimità, riuso, gestione

Le strategie progettuali più coerenti con la transizione demografica possono essere ricondotte a quattro principi guida.

Il primo è l'**universal design**, cioè un approccio che non consideri l'accessibilità come tema speciale o residuale, ma come criterio ordinario di qualità dello spazio abitativo e urbano. Le linee OCSE sulle città per tutte le età richiamano proprio la critica a un urban design age-blind, incapace di leggere la pluralità dei corpi, delle età e dei bisogni.

Il secondo principio è la **prossimità**. L'abitare di una popolazione più anziana, più fragile e più frammentata richiede **contesti in cui casa e servizi siano strettamente integrati.** La prossimità non è solo una categoria urbanistica, ma una condizione di autonomia, sicurezza e inclusione.

Il terzo principio è il **riuso**. La quantità di stock già esistente e inutilizzato impone di considerare il patrimonio costruito come la principale risorsa delle

politiche abitative dei prossimi decenni. Questo vale tanto per le città quanto per i borghi e i territori interni.

Il quarto principio è la **gestione**. **Lo stock vuoto o sottoutilizzato non si riattiva da solo. Servono strumenti di housing management, intermediazione, garanzie, accompagnamento sociale, servizi e governance stabile.**

Pacchetti di intervento: dall'edificio al territorio

Per tradurre questi principi in azione, è utile distinguere diversi livelli di intervento.

- **Casa accessibile e adattabile per anziani**

A scala di edificio e quartiere, in città e borghi, gli interventi devono puntare su retrofit per l'accessibilità, sicurezza domestica, adattabilità degli spazi, domotica essenziale, eliminazione delle barriere e integrazione con l'efficientamento energetico. L'ordine di grandezza dei programmi pubblici suggerisce che si tratta di un asse realisticamente attivabile: i programmi sulle **Case della Comunità** mostrano investimenti medi intorno a **1,9 milioni di euro per struttura**, mentre i programmi integrati urbani finanziati da **PINQuA** - **Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare** (PNRR) mostrano medie di circa **17,6 milioni per progetto**.

- **Servizi di prossimità e cura de-istituzionalizzata**

A scala di quartiere o ambito territoriale, il tema centrale è la realizzazione o il rafforzamento di poli di prossimità, teleassistenza, spazi di socialità, percorsi pedonali sicuri e integrazione tra servizi sanitari, sociosanitari e sociali. In questo quadro, il **DM 77/2022** e il PNRR sulle **Case della Comunità**, con **2 miliardi di euro** e un target di almeno **1.038 strutture entro il 2026**, costituiscono una leva fondamentale.

- **Riuso dello stock non occupato**

Nelle città in contrazione, nei borghi e nelle aree interne, gli interventi devono puntare sul recupero di abitazioni vuote, sulla conversione d'uso, sulla densificazione selettiva e sul recupero degli immobili collocati in prossimità di servizi e corridoi di mobilità. **La leva principale qui è rappresentata da semplificazioni, fondi rotativi, partenariati pubblico-privati e agenzie di gestione.**

- **Filiera abitativa per migranti e nuovi lavoratori**

Nelle grandi città e nei territori a domanda di lavoro, la progettazione deve accompagnare l'intero percorso: dalla prima accoglienza a soluzioni housing-led, fino all'accesso all'affitto ordinario o sociale. Servono micro-alloggi, affitti transitori, coabitazioni assistite, mediazione abitativa e garanzie pubbliche.

- **Mixed-use e città della prossimità**

Nei quartieri urbani e nei centri minori, diventa essenziale lavorare sul mix tra abitazione, servizi, spazi pubblici e trasporto accessibile. Questo significa ripensare il progetto urbano in chiave di prossimità, walkability e fragilità.

- **Digitale e mobilità per aree interne**

A scala territoriale, la connettività, i servizi digitali, il trasporto flessibile e la logistica di prossimità diventano condizioni di abitabilità. Senza questi elementi, anche un patrimonio recuperato resta sostanzialmente escluso dai circuiti della residenza stabile.

Raccomandazioni operative per il Parlamento

Alla luce di quanto esposto, è possibile formulare sette raccomandazioni di carattere legislativo e di indirizzo.

1. **Quadro nazionale per piani di adattamento demografico e abitativo**

Si propone di istituire un quadro nazionale, fatto di linee guida e incentivi, per **Piani comunali di adattamento demografico** che includano mappatura dello stock non occupato, strategie di riuso, standard di accessibilità, rete dei servizi di prossimità e razionalizzazione delle infrastrutture.

2. **Strumenti strutturali per l'accessibilità e l'abitabilità dell'esistente**

Occorre rendere stabili, e non episodici, gli strumenti di incentivo al retrofit dell'accessibilità e della sicurezza domestica, collegandoli agli standard del D.M. 236/1989 e integrandoli con la riqualificazione energetica, anche in coerenza con gli obiettivi europei al 2050.

3. **Integrazione tra casa, cure e servizi di prossimità**

La sanità territoriale deve essere assunta come leva per l'abitare. Gli investimenti sulle Case della Comunità possono essere integrati con politiche abitative, cohousing con servizi, portierato sociale e teleassistenza. Sarebbe opportuno introdurre criteri di coerenza tra casa e servizi nell'allocazione dei fondi per rigenerazione e coesione.

4. **Programma nazionale di riuso degli alloggi non occupati**

Si propone un programma pluriennale per riattivare una quota dello stock non occupato, tramite strumenti di housing management: accordi con proprietari, adeguamento minimo della qualità e dell'efficienza, canoni calmierati, garanzie pubbliche, gestione affidata a soggetti accreditati.

5. **Filiera abitativa per migranti**

La costruzione di una filiera abitativa per migranti dovrebbe articolarsi in tre passaggi: accoglienza regolata, housing-led transitorio, accesso al mercato o al sociale con garanzie e canoni sostenibili. Questo approccio va considerato parte integrante delle politiche del lavoro e dell'integrazione.

6. Semplificazioni mirate per il riuso senza nuovo consumo di suolo

È necessario adottare un pacchetto di semplificazioni per cambi d'uso, frazionamenti, accorpamenti, riuso di edifici dismessi e varianti snelle per interventi di rigenerazione a consumo di suolo zero.

7. Mobilità e digitale come diritto di accesso

Per i territori in contrazione, occorre rafforzare trasporto flessibile e connettività in modo integrato con la SNAI (La Strategia Nazionale **per** le Aree Interne), riconoscendo che l'accesso ai servizi e al lavoro è parte costitutiva dell'abitabilità.

Casi studio replicabili

I casi studio internazionali e nazionali mostrano che strategie di adattamento sono possibili.

In **Germania**, il programma **Stadtumbau Ost**, attivo dal 2002, ha mobilitato circa **2,7 miliardi di euro** ed è stato associato alla demolizione di circa **300.000 alloggi** e ad azioni di upgrading. Un indicatore rilevante è la riduzione del tasso di sfitto nelle municipal housing companies e cooperative dal **16,2%** nel 2002 all'**8,3%** a fine 2010. La lezione è chiara: accettare il declino come dato e investire sulla qualità urbana.

In **Francia**, **Action Cœur de Ville** (un piano nazionale volto a rivitalizzare i centri storici di oltre 220 città medie in Francia) ha mobilitato oltre **5 miliardi di euro** in cinque anni per **222 territori**, con un approccio integrato che lega habitat, commercio, mobilità e spazio pubblico. La lezione è il valore di un programma-quadro nazionale con ingegneria tecnica e risorse plurime.

In **Giappone**, la strategia di compact city di **Toyama City** mostra gli effetti positivi della concentrazione di residenza e servizi lungo i corridoi del trasporto pubblico: i residenti localizzati lungo questi corridoi sono passati dal **28% nel 2005** al **40% nel 2022**, con forte incremento della domanda di trasporto leggero. La lezione riguarda la possibilità di ridurre costi infrastrutturali e aumentare accessibilità.

In **Italia**, il **PINQuA** (**Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare**)dimostra che la rigenerazione può essere una vera politica dell'abitare: **2,8 miliardi**, **159 progetti**, solo **2% di nuova edificazione**. La sua scala è particolarmente adatta alle città medio-piccole.

Sempre in Italia, i modelli **Housing First/Housing Led** mostrano come la casa possa diventare una piattaforma di inclusione. Il monitoraggio fio.PSD 2014-2024 segnala **62 organizzazioni in 14 regioni e 37 città**, e sul versante PNRR si stimano **265 progetti** attivi entro il 2026, con **177,5 milioni di finanziamento triennale** e accoglienza di circa **3.000 persone**.

Quadro regolatorio, finanziamenti e governance

Regolazione

Sul piano europeo, il **Piano europeo per l'alloggio accessibile** e la revisione delle regole sugli **Aiuti di Stato per i SGEI (** Servizi di Interesse Economico Generale**)**, in vigore dall'8 gennaio 2026, offrono un quadro favorevole a interventi più rapidi e meno gravati da oneri amministrativi.

Fonti di finanziamento

Le principali fonti attivabili o già attive includono:

- **RePowerEU** per l'efficientamento dell'ERP, con una dotazione di **1.381 milioni di euro**, di cui **1.331 in sovvenzione** e **50 in prestito**, con schema **65% grant / 35% loan**;
- l'investimento sulle **Case della Comunità**;
- la **politica di coesione** e la **SNAI - Strategia Nazionale Aree Interne 2021-2027**;
- il **Fondo di sostegno alla locazione**;
- i possibili strumenti della **Banca europea per gli investimenti** per housing sostenibile e accessibile.

Rischi e mitigazioni

Le strategie qui proposte non sono prive di rischi.

Può verificarsi **gentrificazione o espulsione post-riqualificazione**, specie nei centri urbani. Serve quindi una combinazione di quote calmierate, convenzioni, strumenti SGEI e monitoraggio.

Esiste il rischio di **renoviction**, cioè l'aumento dei costi dopo la riqualificazione energetica. Per questo occorre garantire neutralità o sostenibilità dei costi per i nuclei vulnerabili.

Esiste il rischio di **segregazione dei migranti** in sub-mercati abitativi precarizzati. Questo rischio si riduce solo costruendo una vera filiera abitativa e non prolungando la logica emergenziale.

Esiste il rischio di **spreco di capitale pubblico** in infrastrutture sovradimensionate nei territori in contrazione. Qui la risposta è il principio del **do more with less**: razionalizzare, concentrare, digitalizzare, rendere flessibili i servizi.

Infine, esiste il rischio di **frammentazione istituzionale e debolezza tecnica dei piccoli comuni**. Serve quindi rafforzare task-force territoriali, centrali di committenza e capacità di progettazione e gestione.

Conclusioni

La crisi demografica in atto non è soltanto una questione di numeri. È una questione di **forma dell'abitare**, di **coerenza tra patrimonio e bisogni**, di **accessibilità ai servizi**, di **riorganizzazione dei territori**, di **coesione sociale**.

Il punto decisivo è che la progettazione e la pianificazione non possono più essere costruite esclusivamente intorno al paradigma dell'espansione. **Devono imparare a lavorare con la contrazione, con l'invecchiamento, con la mobilità umana, con la pluralità delle forme familiari e con l'esistenza di un patrimonio costruito vastissimo ma disallineato.**

Per questo, il passaggio da politiche di crescita a politiche di adattamento non è un'opzione tra le altre. È la condizione necessaria per una nuova politica dell'abitare.

Una politica dell'abitare adeguata alla transizione demografica deve essere capace di:

- adattare le case e i quartieri a una società più anziana;
- integrare abitazione, cura, mobilità e servizi;
- trattare la migrazione come componente strutturale e non emergenziale;
- riusare lo stock esistente prima di consumare nuovo suolo;
- costruire una governance stabile e multilivello;
- prevenire le nuove forme di esclusione abitativa.

In questa prospettiva, la transizione demografica non va letta soltanto come una criticità. Va letta anche come l'occasione per ripensare in modo più realistico, più equo e più sostenibile il rapporto tra popolazione, patrimonio edilizio e territorio.

PAGINA BIANCA

19STC0196490